

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ — Αρ. Φύλλου **1018**

27 Αυγούστου 1993

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα στις Ζ.Ο.Ε. και σχετικές ρυθμίσεις.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 42 του Ν. 1337/83 «επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33/Α'), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 35 του Ν. 1545/85 (ΦΕΚ 91/Α') και την παρ. 3 του άρθρου 43 του Ν. 2145/93» (ΦΕΚ 88/Α').

2. Τις διατάξεις της παρ. 1 εδ. ιδ' του άρθρου 23 του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (ΦΕΚ 137/Α').

3. Την Υ.1958/22.12.1992 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «ανάθεση αρμοδιοτήτων στους Υφυπουργούς Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων Χρήστο Κατσιγιάννη και Γεώργιο Βουλγαράκη» (ΦΕΚ 744/Β').

4. Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του Ν. 1558/1985, όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/92 (ΦΕΚ 154/Α'), και το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτού του διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και των προϋπολογισμών των οικείων Ο.Τ.Α.

5. Τις 498/1993, 587/1993 και 621/1993 γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1
Ορισμοί.

1. Για την εφαρμογή αυτού του διατάγματος περιοχή δεύτερης κατοικίας μέσα σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου χαρακτηρίζεται η περιοχή που χρησιμοποιείται για την παραμονή ατόμων πλέον του 24ώρου για διακοπές ή αναψυχή.

Η δεύτερη κατοικία μπορεί να ανήκει ή να ενοικιάζεται στα παραμένοντα σε αυτήν άτομα.

2. Διαμορφωμένη περιοχή δεύτερης κατοικίας θεωρείται εκείνη που περιλαμβάνει δομημένα τμήματα καθώς και αδόμητες περιοχές άμεσα συνδεδεμένες με τα δομημένα τμήματα και που έχει ποσοστό κτιρίων με κύρια χρήση δεύτερης κατοικίας μεγαλύτερο του 60% του συνόλου των κτιρίων.

3. Δομημένα τμήματα θεωρούνται εκείνα που πληρούν αθροιστικά τις εξής προϋποθέσεις:

α) Περιλαμβάνουν τουλάχιστον 30 δομημένες ιδιοκτησίες. Ως δομημένη ιδιοκτησία θεωρείται εκείνη που έχει κτίριο με ελάχιστη επιφάνεια κάλυψης 40 τ.μ.

β) Έχουν τέτοια πυκνότητα δόμησης ώστε σε κάθε δομημένη ιδιοκτησία να αναλογούν το πολύ 2.000 τ.μ. της συνολικής έκτασης της περιοχής συμπεριλαμβανομένων και των τυχόν υφισταμένων κοινοχρήστων χώρων.

γ) Τα κτίρια απέχουν μεταξύ τους το πολύ 60 μέτρα. Τα δομημένα τμήματα ορίζονται από την τεθλασμένη γραμμή που ενώνει τα ακραία τους κτίσματα.

4. Πυκνοδομημένη περιοχή δεύτερης κατοικίας θεωρείται εκείνη που πληροί αθροιστικά τις εξής προϋποθέσεις:

α) Περιλαμβάνει τουλάχιστον 40 δομημένες ιδιοκτησίες. Ως δομημένη ιδιοκτησία θεωρείται εκείνη που έχει κτίριο με ελάχιστη επιφάνεια κάλυψης 40 τ.μ.

β) Έχει τέτοια πυκνότητα δόμησης, ώστε σε κάθε δομημένη ιδιοκτησία να αναλογούν, το πολύ, 1.500 τ.μ. της συνολικής έκτασης της περιοχής, συμπεριλαμβανομένων και των τυχόν υφισταμένων κοινοχρήστων χώρων.

γ) Τα κτίρια απέχουν μεταξύ τους, το πολύ, 50 μ. Οι πυκνοδομημένες περιοχές ορίζονται από την τεθλασμένη γραμμή που ενώνει τα ακραία τους κτίσματα.

Άρθρο 2

Περιοχές που πολεοδομούνται.

1. Με το παρόν διάταγμα πολεοδομούνται περιοχές δεύτερης κατοικίας μέσα σε εγκεκριμένες Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου.

2. Προϋπόθεση για την πολεοδόμηση των παραπάνω περιοχών είναι η σύνταξη και έγκριση Σχεδίου Ανάπτυξης Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας (ΣΧΑΠ), σύμφωνα με το άρθρο 3 του παρόντος διατάγματος.

Κατ' εξαίρεση, είναι δυνατή, χωρίς την προηγούμενη σύνταξη και έγκριση του ΣΧΑΠ, η πολεοδόμηση των διαμορφωμένων περιοχών β' κατοικίας των νομών Αττικής και Θεσσαλονίκης οι οποίες υπάγονται στις διατάξεις των Ν. 1515/85 (ΦΕΚ 18/Α') και Ν. 1561/85 (ΦΕΚ 148/Α') (Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας και Θεσσαλονίκης, αντίστοιχα) και καθορίζονται ως περιοχές δεύτερης κατοικίας μέσα σε εγκεκριμένες ΖΟΕ.

3. Δεν επιτρέπεται η πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας, εφόσον είναι αντίθετη με τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους, μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη γεωργικής γης ψηλής παραγωγικότητας.

Άρθρο 3

Σχέδιο Ανάπτυξης Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας.

1. Το Σχέδιο Ανάπτυξης περιοχών β' κατοικίας (ΣΧΑΠ) προσδιορίζει το επιθυμητό μέγεθος ανάπτυξης και τον τρόπο ανάπτυξης (κανονιστικοί όροι, ΖΕΠ, ΖΑΑ, συνεταιριστική δόμηση) των προς πολεοδόμηση περιοχών, λαμβάνονται υπόψη χωροταξικές κατευθύνσεις και σχέδια ρύθμισης χρήσεων γης της ευρύτερης περιοχής.

Το ΣΧΑΠ περιέχει κυρίως πρόταση για την κατ' αρχήν οριοθέτηση των περιοχών των καταλλήλων και ικανών για την κάλυψη αναγκών δεύτερης κατοικίας με βάση τα υφιστάμενα οικιστικά κέντρα της ευρύτερης περιοχής και τις προοπτικές της δημογραφικής εξέλιξής τους και γενικότερης ανάπτυξής τους, τη διάταξη των λοιπών δραστηριοτήτων στον ευρύτερο χώρο, τα συστήματα επικοινωνίας, τις περιβαλλοντικές και εδαφομορφολογικές συνθήκες του ευρύτερου χώρου, ιδίως όμως τα ανώτατα όρια ανάπτυξης των περιοχών άνευ αλλοιώσεως της φυσιογνωμίας ή υποβάθμισης της ποιότητας ζωής.

2. Το Σχέδιο Ανάπτυξης Περιοχών β' κατοικίας αναφέρεται σε ένα δήμο ή κοινότητα ή και σε ομάδα δήμων και κοινοτήτων, που βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση μεταξύ τους.

3. Το Σχέδιο Ανάπτυξης Περιοχών β' κατοικίας εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από εισήγηση της αρμόδιας Δ/νσης Χωροταξίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Άρθρο 4

Πολεοδόμηση Περιοχών.

1. Για κάθε περίπτωση πολεοδόμησης περιοχών δεύτερης κατοικίας κατά τα άρθρα 2 και 3 του παρόντος συντάσσεται πολεοδομική μελέτη ή σχέδιο άμεσης πολεοδομικής οργάνωσης (ΣΑΠΟ), το οποίο συντάσσεται μόνο σε πυκνοδομημένες περιοχές δεύτερης κατοικίας που έχουν διαμορφωθεί μέχρι την 28.5.1993, ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν. 2145/1993 και χρήζουν άμεσης πολεοδομικής αντιμετώπισης, συνεπεία των έντονων πολεοδομικών προβλημάτων που συνεπάγονται ιδιαιτέρως δυσμενείς επιπτώσεις στους όρους διαβίωσης των κατοίκων και το εν γένει οικιστικό και φυσικό περιβάλλον, όπως είναι κυρίως υποτυπώδες οδικό δίκτυο, ανασφάλεια διακίνησης πεζών και οχημάτων, έλλειψη κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων και εν γένει έργων υποδομής. Μαζί με τις πυκνοδομημένες περιοχές δύναται να εντάσσονται και οι απολύτως αναγκαίες συνεχόμενες αδόμητες εκτάσεις για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων και λειτουργιών. Η επιλογή του τρόπου πολεοδόμησης γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από γνώμη του οικείου ΟΤΑ, ο οποίος γνωμοδοτεί εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από τη λήψη του σχετικού εγγράφου. Αν περάσει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας. Στην απόφαση του Υπουργού με την οποία επιλέγεται ως διαδικασία πολεοδόμησης το ΣΑΠΟ, βεβαιώνεται αιτιολογημένα ότι για τη συγκεκριμένη περιοχή συντρέχουν οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες και μόνον είναι δυνατόν να εφαρμοσθεί το ΣΑΠΟ.

Περιοχές για τις οποίες, μέχρι της ισχύος του παρόντος διατάγματος, έχει συνταχθεί πολεοδομική μελέτη και έχει τηρηθεί από τον οικείο Δήμο ή Κοινότητα η διαδικασία του άρθρου 3 του από 17.7.1923 Ν. Δ/τος δεν πολεοδομούνται με ΣΑΠΟ.

2. Η κίνηση της διαδικασίας πολεοδόμησης γίνεται από τον οικείο Δήμο ή Κοινότητα, ή από τους ενδιαφερόμενους Δήμους ή Κοινότητες από κοινού. Η διαδικασία μπορεί επίσης να κινηθεί και από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από σχετική ενημέρωση του Δήμου ή της Κοινότητας.

3. Η πολεοδομική μελέτη ή το σχέδιο άμεσης πολεοδομικής οργάνωσης εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του οικισμού που βρίσκεται σε λειτουργική εξάρτηση με τις υπό μελέτη περιοχές, εφόσον υπάρχει και του Σχεδίου Ανάπτυξης Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας και εξειδικεύει τις προτάσεις και τα σχετικά προγράμματά τους.

4. Η πολεοδόμηση γίνεται κατά ενότητες. Ο καθορισμός του μεγέθους και των ορίων των ενοτήτων γίνεται έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η πλέον ενδεδειγμένη οργάνωση των περιοχών δεύτερης κατοικίας με την πρόβλεψη των απαραιτήτων εξυπηρετήσεων των κατοίκων τους και απόκτηση γης για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

5. Ο συντελεστής δόμησης για τις περιοχές δεύτερης κατοικίας δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 0,4 και ο αριθμός των ορόφων των κτιρίων μεγαλύτερος των δύο (2).

Για την κατασκευή κτισμάτων κοινής ωφέλειας ο συντελεστής δόμησης μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,4, όχι όμως μεγαλύτερος του 0,8.

Άρθρο 5

Πολεοδομική μελέτη.

1. Οι πολεοδομικές μελέτες που ανατίθενται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος εκπονούνται σε οριζοντιογραφικό, υψομετρικό και κτηματογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:1.000 ή 1:500 με ορθογώνιες συντεταγμένες, εξηρτημένο από το Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς (ΕΓΣΑ 87), και περιλαμβάνουν τους απαραίτητους χάρτες, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχουν όλα τα απαιτούμενα κατά το παρόν διάταγμα στοιχεία.

Στις διαμορφωμένες περιοχές δεύτερης κατοικίας, εφόσον η έκταση των δομημένων τμημάτων μίας ή περισσοτέρων ενοτήτων από κοινού δεν είναι μικρότερη του 70% της συνολικής έκτασης των ενοτήτων αυτών, μπορεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στην περίπτωση που δεν υπάρχει κτηματογραφικό διάγραμμα, με ορθογώνιες συντεταγμένες να εγκρίνεται η σύνταξη της πολεοδομικής μελέτης βάσει απλού κτηματογραφικού διαγράμματος. Οι διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου δεν έχουν εφαρμογή σε διαμορφωμένες περιοχές στις οποίες από το Σχέδιο Ανάπτυξης προτείνεται ως τρόπος ανάπτυξης της περιοχής, Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνη Αστικού Αναδασμού, κατά το άρθρο 10 του παρόντος διατάγματος.

2. Η πολεοδομική μελέτη περιλαμβάνει:

α) την οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση περιοχών και τα όρια της κάθε ενότητας

β) την κατανομή των πληθυσμιακών μεγεθών του σχεδίου ανάπτυξης περιοχών δεύτερης κατοικίας κατά ενότητα, ή στην περίπτωση μη ύπαρξης τέτοιου σχεδίου, στις περιπτώσεις του δευτέρου εδαφίου της παραγρ. 2 του άρθρου 2, την πρόβλεψη των πληθυσμιακών μεγεθών και περιβαλλοντικών δυνατοτήτων. Επίσης περιλαμβάνει τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των ενοτήτων, την εκτίμηση των αναγκών γης σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους κατά ενότητα βάσει της χωρητικότητας της ενότητητας σε κατοίκους και την επιλογή των τρόπων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης με τον καθορισμό των αντίστοιχων ζωνών και την εκτίμηση των αναμενομένων επιπτώσεων στην ευρύτερη περιοχή καθώς και στο φυσικό περιβάλλον.

γ) τους αναγκαίους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους

δ) τους οικοδομήσιμους χώρους

ε) τις χρήσεις γης και τους σχετικούς περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις

στ) τους όρους και περιορισμούς δόμησης

ζ) τυχόν όρους που αφορούν στα δομικά υλικά, στον τρόπο κατασκευής και στην αισθητική εμφάνιση των κτιρίων, στον τρόπο διαμόρφωσης, χρήσης και σύνδεσης των ακάλυπτων χώρων με τους κοινόχρηστους χώρους της περιοχής

η) την εκτίμηση των αναγκών και δυνατοτήρων για ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτροδότηση και τηλεφωνοδότηση

θ) την κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 8 του παρόντος διατάγματος υπολογισμένη με τις ενδείξεις του κτηματογραφικού διαγράμματος, τις εισφορές σε χρήμα, τη σύγκριση των παραπάνω με την εκτίμηση των αναγκών, σε γη και έργα ανάπτυξης της ενότητας και την πρόταση κατανομής τους κατά ενότητα ή περιοχή

ι) την ιεράρχηση εφαρμογής κατά φάσεις, προτεραιότητες εκτέλεσης έργων, καθώς και τους φορείς και τους τρόπους παρέμβασης

ια) κάθε άλλη ρύθμιση επιβαλλόμενη από πολεοδομικούς και περιβαλλοντικούς λόγους

ιβ) έκθεση που να περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις.

3. Από τα περιεχόμενα στην πολεοδομική μελέτη στοιχεία εγκρίνονται.

α) το πολεοδομικό σχέδιο,

β) ο πολεοδομικός σχεδιασμός.

Άρθρο 6

Σχέδιο Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης (ΣΑΠΟ).

1. Το Σχέδιο Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνσης (ΣΑΠΟ) το οποίο συντάσσεται στις περιοχές του πρώτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 4, αποτελεί τρόπο πολεοδόμησης περιοχών δεύτερης κατοικίας και αποσκοπεί στην άμεση ένταξη της περιοχής σε σχέδιο, στον καθορισμό των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων που είναι απαραίτητοι για τη γενική πολεοδομική οργάνωση της περιοχής, καθώς και στη διατύπωση κατευθύνσεων για την εφαρμογή του σχεδίου αυτού.

Με την έγκριση του ΣΑΠΟ, εκτός των άλλων, εγκρίνονται και όλοι οι χώροι που έχουν αφεθεί σε κοινή χρήση, όπως αποτυπώνονται στο διάγραμμα της επομένης παραγράφου 2 εφόσον το πλάτος τους δεν καθορίζεται από το ΣΑΠΟ κατά την παρ. 2γ του παρόντος.

2. Το ΣΑΠΟ εκπονείται σε οριζοντιογραφικό - υψομετρικό και κτηματογραφικό διάγραμμα σε κλί-

μακα 1:1.000 ή 1:500 με ορθογώνιες συντεταγμένες εξηρτημένο από το Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς (ΕΓΣΑ 87) και περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, διαγράμματα και κείμενα ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα κατά το παρόν διάταγμα στοιχεία.

Στις διαμορφωμένες περιοχές δεύτερης κατοικίας εφόσον η έκταση των δομημένων τμημάτων μίας ή περισσοτέρων ενοτήτων από κοινού δεν είναι μικρότερη του 70% της συνολικής έκτασης των ενοτήτων αυτών, μπορεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στην περίπτωση που δεν υπάρχει κτηματογραφικό διάγραμμα, με ορθογώνιες συντεταγμένες να εγκρίνεται η σύνταξη του ΣΑΠΟ βάσει απλού κτηματογραφικού διαγράμματος.

Το ΣΑΠΟ περιλαμβάνει:

α) τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής, την εκτίμηση των αναγκών γης σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους κατά ενότητα βάσει της χωρητικότητας της ενότητας σε κατοίκους και την κατανομή των πληθυσμιακών μεγεθών που προβλέπονται από το σχέδιο ανάπτυξης περιοχών δεύτερης κατοικίας. Για τις περιοχές του δευτέρου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 2 του παρόντος διατάγματος το ΣΑΠΟ περιλαμβάνει επίσης την εκτίμηση των πληθυσμιακών μεγεθών και των περιβαλλοντικών δυνατοτήτων των προς πολεοδόμηση περιοχών.

β) την οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση περιοχών.

γ) τον καθορισμό του βασικού οδικού δικτύου και των βασικών κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

δ) τα μεγάλα οικοδομικά τετράγωνα (ΜΟΤ) που περικλείονται από το βασικό οδικό δίκτυο ή και βασικούς κοινόχρησοτυς και κοινωφελείς χώρους.

ε) τους όρους και περιορισμούς δόμησης, μεταξύ των οποίων μπορεί να περιλαμβάνονται και ειδικότεροι περιορισμοί ως προς την εφαρμογή του άρθρου 11 του παρόντος διατάγματος.

στ) τις χρήσεις γης και τους σχετικούς περιορισμούς και υποχρεώσεις.

ζ) κατευθύνσεις σχεδιασμού στα μεγάλα οικοδομικά τετράγωνα.

η) κάθε άλλη ρύθμιση επιβαλλόμενη από πολεοδομικούς και περιβαλλοντικούς λόγους.

θ) έκθεση που να περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες ρυθμίσεις.

3. Από τα περιεχόμενα στο Σχέδιο Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης στοιχεία εγκρίνονται:

α) το πολεοδομικό σχέδιο,

β) ο πολεοδομικός κανονισμός,

γ) οι κατευθύνσεις σχεδιασμού στα Μ.Ο.Τ.

Άρθρο 7

Έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και του ΣΑΠΟ.

1. Η πολεοδομική μελέτη και το Σχέδιο Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης εγκρίνονται κατά τους ορισμούς της παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν. 1337/83 (Α' 33).

2. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του Ν. Δ/τος της 17.7.1923 (Α' 228). Τις αυτές συνέπειες έχει και η έγκριση του ΣΑΠΟ, μετά όπως από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης εντός των ΜΟΤ από το Νομάρχη. Για την εισφορά σε γη και την εισφορά σε χρήμα εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του παρόντος Διατάγματος.

Η έγκριση τροποποιήσεων εντός της πολεοδομημένης περιοχής και η έγκριση της πολ. μελέτης εντός των ΜΟΤ γίνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη, κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του Ν. Δ/τος της 17.7.1923. Με τις τροποποιήσεις αυτές δεν δύναται να μειώνεται το συνολικό ποσοστό οδικού δικτύου, κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων που έχουν καθορισθεί με την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη ή το ΣΑΠΟ. Πριν από την έγκριση της πολ. μελέτης εντός των ΜΟΤ δεν επιτρέπεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών.

Για τις περιπτώσεις Ζωνών Αστικού Αναδασμού και Ενεργού Πολεοδομίας, εφαρμόζονται επίσης αντίστοιχα και οι διατάξεις του άρθρου 10 του παρόντος διατάγματος.

3. Η πολεοδομική μελέτη ή το σχέδιο άμεσης πολεοδομικής οργάνωσης είναι δυνατό να αναφέρεται στο σύνολο της περιοχής μελέτης ή και σε τμήμα της το οποίο πάντως πρέπει να αποτελεί ενότητα κατά τα οριζόμενα στην παρ. 4 του άρθρου 4 του παρόντος διατάγματος.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις πολεοδομικής μελέτης και εφόσον διαπιστώνονται προβλήματα στην προώθηση του συνόλου της ενότητας, όπως εμπλοκή με άλλους φορείς (Υπ. Γεωργίας, Υπουργείο Πολιτισμού, ΟΤΑ), καθυστέρηση σύνταξης κτηματογραφικού διαγράμματος στο σύνολο της ενότητας, όπου αυτό απαιτείται, είναι δυνατόν, κατά την κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, να γίνει η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης σε τμήμα ενότητας. Στην περίπτωση αυτή επιβάλλεται η σύνταξη πολεοδομικής προμελέτης σε ολόκληρη τη συγκεκριμένη ενότητα. Η πολεοδομική προμελέτη εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Άρθρο 8

Εισφορά σε γη.

1. Οι ιδιοκτησίες, που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος

διατάγματος, υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών κατά τις επόμενες διατάξεις.

2. Η εισφορά σε γη κατά την προηγούμενη παράγραφο αποτελείται από ποσοστό επιφανείας κάθε ιδιοκτησίας το οποίο υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 τ.μ. ποσοστό 10%.

β) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τ.μ. μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 15%.

γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20%.

δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ. ποσοστό 30%.

ε) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. ποσοστό 35%.

2.1. Στις περιπτώσεις ένταξης της περιοχής σύμφωνα με το άρθρο 5 του παρόντος, ως εμβαδά ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες κατά την έναρξη ισχύος της ΖΟΕ.

Για την εφαρμογή των παραπάνω εισφορών, ως ιδιοκτησία νοείται το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης ενός και του αυτού ιδιοκτήτη που περιλαμβάνεται στα όρια της προς ένταξη περιοχής, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη της ενότητας, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 4 του άρθρου 4 του παρόντος. Σε περίπτωση εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας τα ποσοστά εισφοράς γης εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη, όπως έχει διαμορφωθεί μέχρι την ένταξη ισχύος της ΖΟΕ.

2.2. Στις περιπτώσεις πολεοδόμησης με το άρθρο 6 του παρόντος ως εμβαδά ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες κατά την έναρξη ισχύος της ΖΟΕ. Ως ιδιοκτησία νοείται το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης ενός και του αυτού ιδιοκτήτη μέσα σε κάθε Μ.Ο.Τ. Σε περίπτωση εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας τα ποσοστά εισφοράς γης εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη, όπως έχει διαμορφωθεί μέχρι την έναρξη ισχύος της Ζ.Ο.Ε.

3. Η εισφορά σε γη πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής του άρθρου 12 του Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33/Α') εκτός αν πρόκειται για αστικό αναδασμό ή ενεργό πολεοδομία, οπότε γίνεται με τις διατάξεις του άρθρου 20 παρ. 1 (περ. α' και β') του Ν. 947/79 (ΦΕΚ 169/Α').

Ως προς τα ποσοστά της εισφοράς σε γη στις περιπτώσεις Ζωνών Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ) εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στην παρ. 2 του παρόντος άρθρου. Κατ' εξαίρεση για τις περιπτώσεις προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας η εισφορά σε γη ορίζεται σε ποσοστό 40%.

4. Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, αλλά κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. Για την πραγματοποίηση της μετατροπής εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 9 του παρόντος διατάγματος.

5. Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά σε γη διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας:

α) για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων μέσα στην ίδια ενότητα.

β) για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας ενότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό μεγαλύτερο από το καθοριζόμενο στην παρ. 2 του άρθρου αυτού και εφόσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους σύμφωνα με τους κατά το άρθρο 12 του Ν. 1337/83 τρόπους.

γ) για κοινωφελείς χώρους και σκοπούς μέσα στην ίδια ενότητα.

δ) για τη δημιουργία χώρων κοινοχρήστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών για τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής, καθώς και για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες άλλων πολεοδομικών ενοτήτων δεύτερης κατοικίας του ιδίου δήμου ή κοινότητας των οποίων τα οικόπεδα προορίζονται από το εγκεκριμένο σχέδιο εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό περισσότερο από την προκύπτουσα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις υποχρέωσή τους, για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων.

ε) για τη μελλοντική κάλυψη αναγκών των προηγουμένων εδαφίων της παρούσας παραγράφου.

6. Οι ιδιοκτησίες, που ανήκουν στο Δημόσιο, σε Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή σε κρατικά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, κατά το μέρος, που από την πολεοδομική μελέτη ή το ΣΑΠΟ προορίζονται, για τη δημιουργία κοινωφελών χώρων της αρμοδιότητας του δημόσιου φορέα, στον οποίο ανήκουν ή διατίθενται, για τους ίδιους σκοπούς με ανταλλαγή, παραχώρηση ή άλλο τρόπο μεταξύ των αντίστοιχων φορέων, θεωρούνται αυτοδίκαια εισφερόμενες, για το σκοπό, που προορίζονται και δεν υπόκεινται κατά το μέρος αυτό σε άλλη εισφορά γης.

7. Οι οπωσδήποτε σχηματισμένοι μέσα στην πολεοδομούμενη περιοχή κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται ως νόμιμα υπάρχοντες και δεν λαμβάνονται υπόψη υπέρ των ιδιοκτητών για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη.

8. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του άρθρου 8 του Ν. 1337/83.

Άρθρο 9

Εισφορά σε χρήμα

1. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων που περιλαμβάνονται σε πολεοδομημένες σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, περιοχές δεύτερης κατοικίας και διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ακίνητα, συμμετέχουν με καταβολή χρηματικής εισφοράς στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινοχρήστων πολεοδομικών έργων.

Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο.

α) για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 250 τ.μ. ποσοστό 1% της αξίας των ακινήτων.

β) για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 250 τ.μ. μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 5% της αξίας των ακινήτων.

γ) για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1000 τ.μ. ποσοστό 10% της αξίας των ακινήτων.

δ) για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 1000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ. ποσοστό 15% της αξίας των ακινήτων.

ε) για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 4000 τ.μ. ποσοστό 20% της αξίας των ακινήτων.

2. Για την εισφορά σε χρήμα εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της παρ. 2 (εδάφ. 2.1 και 2.2) και της παρ. 3 του άρθρου 8 του παρόντος διατάγματος.

3. Ως προς την πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας εταιρειών μικτής οικονομίας, επιχειρήσεων ΟΤΑ ή άλλων φορέων του δημοσίου τομέα, την χρηματοδότηση των έργων υποδομής αναλαμβάνουν εξ ολοκλήρου οι αντίστοιχες εταιρείες ή επιχειρήσεις.

4. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις των παραγρ. 4, 5 και 6 του άρθρου 9 του Ν. 1337/83.

Άρθρο 10

Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας, Αστικού Αναδασμού, Ειδικής Ενίσχυσης και Ειδικών Κινήτρων.

Για τις Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ) και Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ) ισχύουν τα αναφερόμενα στο άρθρο 10 του Ν. 1337/83 πλην του ύψους της εισφοράς σε γη και χρήμα για το οποίο εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στα άρθρα 8 και 9 του παρόντος διατάγματος αντίστοιχα.

Στις περιοχές που πολεοδομούνται με το παρόν διάταγμα, μπορούν να εφαρμόζονται οι Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης και οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του Ν. 1337/83.

Άρθρο 11

Εφαρμογή πολεοδομικών μελετών.

1. Η εφαρμογή των πολεοδομικών μελετών του άρθρου 7 πραγματοποιείται με τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 1337/83.

2. Πράξη εφαρμογής μπορεί να συντάσσεται επίσης τμηματικά για κάθε Μ.Ο.Τ., με επίσπευση του οικείου Ο.Τ.Α., ή ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη ή τοπικών εξωραϊστικών συλλόγων, σύμφωνα με τις διατάξεις του παραπάνω άρθρου.

3. Οι μεμονωμένες πράξεις εφαρμογής σε ένα Μ.Ο.Τ. συντάσσονται με τις προδιαγραφές σύνταξης της συνολικής πράξης εφαρμογής.

Για την έγκριση μεμονωμένης πράξης εφαρμογής σε ένα Μ.Ο.Τ., ο επισπεύδων υποβάλλει:

α. Απόσπασμα του ΣΑΠΟ και της πολεοδομικής μελέτης του Μ.Ο.Τ.

β. Διάγραμμα πράξης εφαρμογής σε κλίμακα 1:1.000 ή 1:500 επί του οποίου έχει εκπονηθεί η μεμονωμένη πράξη εφαρμογής.

γ. Πίνακα πράξης εφαρμογής.

δ. Δηλώσεις και τίτλους ιδιοκτησίας.

4. Οι χώροι του δευτέρου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 6 δεν λαμβάνονται υπόψη υπέρ των ιδιοκτητών για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 8 του παρόντος διατάγματος.

5. Σε οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σε διαμορφωμένους κοινόχρηστους χώρους του πολεοδομικού σχεδίου είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας πριν από την κύρωση της πράξης εφαρμογής εφόσον η οφειλόμενη εισφορά σε γη δεν είναι πολεοδομικά αξιοποιήσιμη. Εφόσον η εισφορά σε γη είναι πολεοδομικά αξιοποιήσιμη είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας πριν από την κύρωση της πράξης εφαρμογής εφόσον το τμήμα του οικοπέδου που αντιστοιχεί στην οφειλόμενη εισφορά σε γη δεσμευθεί στη θέση που θα υποδειχθεί από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για τις μελλοντικές ανάγκες της πολεοδομικής ενότητας (περίπτωση ε της παρ. 5 του άρθρου 8).

6. Όταν κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, η εισφορά σε γη της ιδιοκτησίας δεν είναι αξιοποιήσιμη και μετατρέπεται εξ ολοκλήρου σε χρήμα, τότε προϋπόθεση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας πριν από την κύρωση της πράξης εφαρμογής είναι η προκαταβολή από τον ιδιοκτήτη για τις υποχρεώσεις του σε γη και χρήμα, σύμφωνα με τα άρθρα 8 και 9 αντίστοιχα του παρόντοςς διατάγματος, ποσού ίσου προς το 10% των υποχρώσεών του, όπως υπολογίζονται βάσει υπεύθυνης δήλωσης του ίδιου για το εμβαδόν και την αξία του ακινήτου του. Όταν τμήμα της ιδιοκτησίας διατίθεται για οποιονδήποτε από τους σκοπούς της παρ. 5 του άρθρου 8 του παρόντος διατάγματος τότε πριν από

την έκδοση της οικοδομικής άδειας πρέπει ο ιδιοκτήτης να προκαταβάλει το 20% των υποχρεώσεών του για την εισφορά σε χρήμα, με βάση την παραπάνω υπεύθυνη δήλωση.

Η προϋπόθεση αυτή δεν ισχύει αν το ρυμοτομούμενο ή οπωσδήποτε παραχωρούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας είναι μεγαλύτερο της εισφοράς σε γη που αναλογεί σ' αυτήν.

7. Η έκδοση της οικοδομικής άδειας πριν από την κύρωση της πράξης εφαρμογής γίνεται με βάση το σχήμα και το εμβαδόν του οικοπέδου που κατά τον υπολογισμό της πολεοδομικής υπηρεσίας θα προκύψουν από την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης και την απόδοση της εισφοράς της ιδιοκτησίας σε γη.

8. Οι ακριβείς υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη προσδιορίζονται με την κύρωση της πράξης εφαρμογής και από το ποσόν που του αναλογίζεται έναντι των εισφορών, σύμφωνα με τα άρθρα 8 και 9 του παρόντος διατάγματος, αφαιρείται το ποσό που τυχόν κατέβαλε.

9. Η πράξη εφαρμογής κυρώνεται με απόφαση του Νομάρχη.

10. Τα τμήματα γης που προκύπτουν από τις εισφορές γης και δεν έχουν συγκεκριμένο χαρακτηρισμό χρήσης από την πολεοδομική μελέτη ή το ΣΑΠΟ, με την κύρωση και την μεταγραφή της πράξης εφαρμογής καταλαμβάνονται από τον οικείο ΟΤΑ, φυλλάσσονται από αυτόν και απαγορεύεται κάθε χρήση τους μέχρι την οριστική τους διάθεση για τους σκοπούς της παρ. 5 του άρθρου 8 του παρόντος.

Άρθρο 12

1. Οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε περιοχές δεύτερης κατοικίας για τις οποίες έχει συνταχθεί πολεοδομική μελέτη και ο οικείος Δήμος ή Κοινότητα έχει τηρήσει τη διαδικασία του άρθρου 3 του από 17.7.1923 Ν. δ/τος, ή έχει ανατεθεί η πράξη εφαρμογής μέχρι της ισχύος του παρόντος Δ/τος, οφείλουν τις εισφορές σε γη και χρήμα που προβλέπονται από τις διατάξεις του από 16.8.1985 Π. Δ/τος (Δ' 416).

2. Το από 16/30.8.1985 (Δ 416) Π. Δ/γμα, καθώς και κάθε διάταξη η οποία αντίκειται στο παρόν διάταγμα ή ρυθμίζει κατά διαφορετικό τρόπο τα αυτά θέματα, καταργούνται.

Άρθρο 13

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 27 Αυγούστου 1993

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΚΑΤΣΙΓΙΑΝΝΗΣ

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ